

**Nd.** **480. Frumvarp til laga** [223. mál]

um breyting á lögum nr. 30 12. maí 1970, um Húsnæðismálastofnun ríkisins.

(Lagt fyrir Alþingi á 93. löggjafarþingi, 1972—1973).

1. gr.

B-liður 8. gr. orðist svo:

Lánsfjárhæðin má nema allt að kr. 800 000.00 á hverja íbúð, þó ekki meira en  $\frac{3}{4}$  hlutum verðmætis íbúðar samkvæmt mati trúnaðarmanna Veðdeildar Landsbanka Íslands. Húsnæðismálastjórn getur, að fengnu samþykki ráðherra, árlega breytt lánsfjárhæð þessari til samræmis við breytingar á vísitölu byggingarkostnaðar.

Heimilt er að veita lán til byggingar leiguíbúða á vegum sveitarfélaga, er nemi allt að 80% af byggingarkostnaði, enda hafi hlutaðeigandi sveitarfélag ekki byggt íbúðir samkv. 1. grein laga nr. 97 22. desember 1965 og íbúar þess ekki átt kost á íbúðum, sem þar um ræðir. Lán þessi skulu vera til 33 ára, afborganalaus fyrstu þrjú árin, en endurgreiðast síðan á 30 árum. Að öðru leyti eru lánakjörin hin sömu og lánakjör Byggingarsjóðs ríkisins. Á næstu 5 árum er heimilt að veita slík lán út á allt að 1000 íbúðir. Ráðherra getur með reglugerð sett nánari ákvæði um útlutun lána þessara.

## 2. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

### Athugasemdir við lagafrumvarp þetta.

Í fyrri mgr. B-liðar 8. gr. frumvarpsins eru tvær breytingar. Hámarkslán er hækkað úr kr. 600 000.00 í kr. 800 000.00 til samræmis við það, sem nú er. Í öðru lagi er gert ráð fyrir að breyta megi fjárhæð hámarksláns árlega í stað þess, að nú má breyta fjárhæðinni á tveggja ára fresti. Þessi breyting er eðlileg með tilliti til stöðugt aukins byggingarkostnaðar.

Í málefnasamningi ríkisstjórnarinnar er gert ráð fyrir því, að ríkisstjórnin hafi forgöngu um byggingu leiguhúsnæðis, sem lúti félagslegri stjórn. Í samræmi við þetta ákvæði er lagt til, að heimilt verði að veita lán til byggingar leiguíbúða á vegum sveitarfélaga, sem nemi allt að 80% byggingarkostnaðar. Lán þessi verði til 33 ára, afborganalaus fyrstu 3 árin en endurgreiðast síðan á 30 árum. Lánakjörin eru að öðru leyti eins og lánakjör Byggingarsjóðs ríkisins.

Með lögum nr. 97 frá 1965 var ríkisstjórninni heimilað að láta byggja íbúðir í fjölbýlishúsum í samvinnu við hlutaðeigandi sveitarfélag. Samkvæmt þessari heimild er ákveðið að byggja 1250 íbúðir í Breiðholti í Reykjavík. Byggingafrankvæmdir samkvæmt þessu lagaákvæði hafa ekki átt sér stað í öðrum sveitarfélögum.

Ýmsir vilja halda því fram, að hér hafi átt sér stað misrétti á milli Reykjavíkurborgar og annarra sveitarfélaga í landinu. Skylt er þó að geta þess, að það var opin leið fyrir önnur sveitarfélög að hefjast handa um slíkar íbúðabyggingar eins og gert var í Reykjavík, en efnahagur þeirra er ekki eins góður og getan til slíkra framkvæmda ekki sambærileg við Reykjavík.

Lögin frá 1970 um verkamannabústaði gilda um alla þétthýlisstaði í landinu og nú hafa 19 sveitarfélög ákveðið að byggja verkamannabústaði samkv. þeim lögum. Þau lánakjör, sem félagar í verkalýðsfélögum í Reykjavík og nágrenni njóta, sem kaupa íbúðir af Framkvæmdanefnd Byggingaáætlunar eru þessi:

1. Þeir fá lán úr Byggingarsjóði ríkisins, sem nemur 80% byggingarkostnaðar til 33 ára, afborgunarlaust fyrstu þrjú árin og endurgreiðist síðan á 30 árum. Lánið er annuitetslán með almennum vaxtakjörum Byggingarsjóðs ríkisins.

2. Þeir fá til viðbótar lán úr Byggingarsjóði ríkisins, sem nemur 10% byggingarkostnaðar með 5% ársvöxtum og á að endurgreiðast á tveimur árum.

Munurinn á lánakjörum félaga í verkalýðsfélagi á Reykjavíkursvæðinu, sem við skulum kalla A og íbúa (félaga í verkalýðsfélagi) í kaupstað utan svæðisins, sem fær hámarkslán eins og það verður á árinu 1973, sem við skulum kalla B, er þessi, ef gert er ráð fyrir íbúð, sem kostar kr. 1 130 000.00:

	Hjá A	Hjá B
1. Lánsfjárhæð fasts láns .....	kr. 904 000.00	kr. 800 000.00
2. Lánstími .....	33 ár, afborgunarlaust fyrstu 3 árin	25 ár
3. Vaxtakjör .....	eins	eins
4. Viðbótarlán hjá Byggingarsjóði til 2ja ára með 5% ársvöxtum .....	kr. 113 000.00	kr. 0

Samkvæmt þessu nýtur A verulega betri lánaþyrirgreiðslu en B. Ákvæði 2. mgr. frumvarpsins jafnar að vísu ekki þennan mismun, en miðar þó að því, að auðvelda lausn íbúðarvandamálsins á þéttbýlisstöðum í hinum dreifðu byggðum landsins.

Lagt er til, að fjöldi slíkra lána verði takmarkaður. Ef gert er ráð fyrir, að á Reykjavíkursvæðinu séu ca. 100 000 íbúar, kemur í ljós, að íbúðabyggingar Framkvæmdanefndar Byggingaáætlunar nema  $1\frac{1}{4}$  íbúð á hverja 100 íbúa. Kauptún með 1000 íbúa ætti þannig að eiga kost á  $12\frac{1}{2}$  íbúð með þessum kjörum.

Samkvæmt skýrslu Hagstofu Íslands um mannfjölda 1. des. 1971 var íbúafjöldi í kaupstöðum utan Reykjavíkur og Kópavogs 48 599 og í öðrum þéttbýlisstöðum 36 580 eða samtals 85 179. Ef miðað er við mannfjölda lætur nærri, að 1000 íbúðir utan Reykjavíkursvæðisins svari til þeirra 1250 íbúða, sem byggðar verða á vegum Framkvæmdanefndar Byggingaáætlunar í Breiðholti í Reykjavík. Með hliðsjón af þessu er lagt til, að fjöldi lána til umræddra leiguíbúða verði allt að 1000 á 5 árum eða 200 íbúðalán á ári að meðaltali.

Nauðsynlegt er að setja reglur um skiptingu lána á milli einstakra sveitarfélaga, ef frumvarp þetta verður að lögum. Þó hér hafi verið miðað við mannfjölda við ákvörðun lánafjöldans er augljóst, að fleiri atvik geta verið fyrir hendi en íbúafjöldi, sem verða að hafa áhrif á hve mörg lán verða veitt í hvert sveitarfélag. Lagt er til, að ákvæði um þessi efni verða m. a. sett í reglugerð.

Með frumvarpi þessu fylgir yfirlit um samanburð á lánnum og greiðslum vegna íbúða Framkvæmdanefndar Byggingaáætlunar og hjá Byggingarsjóði verkamanna.

#### Fylgiskjal.

### LANDSBANKI ÍSLANDS

Veðdeildin

28.2.1973.

Samanburður á lánnum og greiðslum vegna íbúða hjá Framkvæmdanefnd og hjá Byggingarsjóði verkamanna.

#### Dæmi 1.

Íbúð hjá Framkvæmdanefnd, 2. herb. verð .....	kr. 1 130 000.00
Kaupandi hefur greitt þegar flutt er inn, 10% .....	— 113 000.00
Kaupandi gefur út skuldabréf til 2 ára, 5% .....	— 113 000.00
Kaupandi gefur út skuldabréf til 33 ára, 4.25% .....	— 904.000.00

Ef íbúðin er afhent í maí n. k. verða

#### GREIÐSLUR:

1 nóv. 1973, vextir af 2 ára láni .....	— 2 825.00
1. maí 1974, vextir af 33 ára láni .....	— 38 420.00
1. nóv. 1974, vextir og afborgun af 2 ára láni .....	— 62 150.00
1. maí 1975, vextir af 33 ára láni .....	— 38 420.00
1. nóv. 1975, afborgun og vextir af 2 ára láni .....	— 59 325.00
1. maí 1976, vextir af 33 ára láni .....	— 38 420.00
Síðan greiðist frá 1. maí 1977—2006 árlega .....	— 53 877.00
sem er afborgun og vextir af láninu. Er þá miðað við 4.25% vexti allan tímann.	

Að loknum greiðslum hefur verið greitt alls .....	—	1 855 870.00
En sé miðað við að vextir verði ekki hærri en 7.75% miðað við allan lánstímann, greiðist þá .....	—	2 592 220.00
<b>Íbúð með láni frá Byggingarsjóði verkamanna, 2 herb. ....</b>	kr.	1 130 000.00
Kaupandi hefur greitt þegar flutt er inn .....	—	226 000.00
Kaupandi gefur út skuldabréf til 25 ára, 4.25% .....	—	800 000.00
Kaupandi gefur út skuldabréf til 42 ára, 2 $\frac{1}{8}$ .....	—	104 000.00

Ef íbúðin er afhent í maí n. k. verða,

**GREIÐSLUR:**

1. maí 1974, vextir af 25 ára láni .....	—	34 000.00
1. maí 1974, vextir af láni Byggingarsj. verkam. og afb. ....	—	3 911.00
Síðan greiðist frá 1. maí 1975—1999, árlega af E láni .....	—	52 572.00
Síðan greiðist frá 1. maí 1975—2015, árlega af Bs. láni .....	—	3 911.00
Heildargreiðslur fyrir allan tímann verða þá .....	—	1 512 562.00
og er þá miðað við 4.25% vexti af E láni.		
Sé miðað við að vextir fari í allt að 7.75%, verða greiðslur allan lánstímann .....	—	2 031 987.00

**LANDSBANKI ÍSLANDS**

Veðdeildin

28.2.1973.

Samanburður á lánum og greiðslum vegna íbúða hjá Framkvæmdanefnd og hjá Byggingarsjóði verkamanna.

**Dæmi 2.**

<b>Íbúð hjá Framkvæmdanefnd, 3. herb., verð .....</b>	kr.	1 470 000.00
Kaupandi hefur greitt þegar flutt er inn .....	—	147 000.00
Kaupandi gefur út skuldabréf til 2 ára, 5% .....	—	147 000.00
Kaupandi gefur út skuldabréf til 33 ára, 4.25% .....	—	1 176 000.00

Ef íbúðin er afhent í maí n. k. verða

**GREIÐSLUR:**

1. nóv. 1973, vextir af 2 ára láni .....	—	3 675.00
1. maí 1974, vextir af 33 ára láni .....	—	49 980.00
1. nóv. 1974, afborgun og vextir af 2 ára láni .....	—	80 850.00
1. maí 1975, vextir af 33 ára láni .....	—	49 980.00
1. nóv. 1975, afborgun og vextir af 2 ára láni .....	—	77 175.00
1. maí 1976, vextir af 33 ára láni .....	—	49 980.00
Síðan greiðist frá 1. maí 1977—2006 árlega .....	—	70 087.00
sem er afborgun og vextir af láninu. Er þá miðað við 4.25% vexti allan lánstímann.		

Að lokinni greiðslu hefur alls verið greitt .....	—	2 414 250.00
En sé miðað við að vextir verði allt að 7.75% verður greiðslan allan tímann .....	—	3 371 850.00
<b>Íbúð með láni frá Byggingarsjóði verkamanna, 2 herb. ....</b>	<b>kr.</b>	<b>1 470 000.00</b>
Kaupandi hefur greitt þegar flutt er inn .....	—	294 000.00
Kaupandi gefur út skuldabréf til 25 ára, 4.25% .....	—	800 000.00
Kaupandi gefur út skuldabréf til 42 ára, 2½% .....	—	376 000.00

Ef íbúðin er afhent í maí n. k. verða

**GREIÐSLUR:**

1. maí 1974, vextir af 25 ára láni .....	—	34 000.00
1. maí 1974, vextir og afb. af láni Bs. verkam. ....	—	14 576.00
Síðan greiðast frá 1. maí 1975—1999, árlega af E láni .....	—	52 572.00
Síðan greiðast frá 1. maí 1975—2015, árlega af láni Bs. ....	—	14 576.00
Heildargreiðslur fyrir allan tímann verða þá .....	—	1 960 492.00
og er þá miðað við 4.25% vexti af E láni.		
Sé miðað við að vextir fari í allt að 7.75%, verða greiðslur allan lánstímann .....	—	2 479 917.00

**LANDSBANKI ÍSLANDS**

Veðdeildin

28.2.1973.

Samanburður á lánnum og greiðslum vegna íbúða hjá Framkvæmdanefnd og hjá Byggingarsjóði verkamanna.

**Dæmi 3.**

<b>Íbúð hjá Framkvæmdanefnd, 4. herb, verð .....</b>	<b>kr.</b>	<b>1 780 000.00</b>
Kaupandi hefur greitt þegar flutt er inn .....	—	178 000.00
Kaupandi gefur út skuldabréf til 2 ára, 5% .....	—	178 000.00
Kaupandi gefur út skuldabréf til 33 ára, 4.25% .....	—	1 424 000.00

Ef íbúðin er afhent í maí n. k. verða

**GREIÐSLUR:**

1. nóv. 1973, vextir af 2 ára láni .....	—	4 450.00
1. maí 1974, vextir af 33 ára láni .....	—	60 520.00
1. nóv. 1974, afb. og vextir af 2 ára láni .....	—	97 900.00
1. maí 1975, vextir af 33 ára láni .....	—	60 520.00
1. nóv. 1975, afb. og vextir af 2 ára láni .....	—	93 450.00
1. maí 1976, vextir af 33 ára láni .....	—	60 520.00
Síðan greiðast frá 1. maí 1977—2006 árlega .....	—	84 868.00
sem er afborgun og vextir af láninu. Er þá miðað við 4.25% vexti allan lánstímann.		

Að lokinni greiðslu hefur verið greitt alls ..... — 2 923 400.00

En sé miðað við að vextir verði allt að 7.75% verður samsvarandi greiðsla alls ..... — 4 082 930.00

**Íbúð með láni frá Byggingarsj. verkamanna, 4. herb. .... — 1 780 000.00**

Kaupandi hefur greitt þegar flutt er inn ..... — 356 000.00

Kaupandi gefur út skuldabréf til 25 ára, 4.25% ..... — 800 000.00

Kaupandi gefur út skuldabréf til 42 ára, 2 $\frac{1}{8}$ % ..... — 624 000.00

Ef íbúðin er afhent í maí n. k. verða,

**GREIÐSLUR:**

1. maí 1974, vextir af 25 ára láni ..... — 34 000.00

1. maí 1974, vextir og afb. af láni Bsj. verkamanna ..... — 23 467.00

Síðan greiðist frá 1. maí 1975—1999, árlega af E láni ..... — 52 572.00

Síðan greiðist frá 1. maí 1975—2015, árl. af láni Bsj. .... — 23 467.00

Heildargreiðslur fyrir allan tímenn verða þá ..... — 2 333 914.00

Sé miðað við að vextir fari í allt að 7.75%, verða greiðslur allan lánstímann ..... — 2 853 339.00